

平成 24 年 6 月 25 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区銀座六丁目 8 番 7 号

フロンティア不動産投資法人

代表者名 執行役員 亀井浩彦

(コード番号：8964)

資産運用会社名

三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 田中浩

問合せ先 取締役財務部長 牧野辰

TEL. 03-3289-0440

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り資産取得することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 新規取得資産の概要

- (1) 取得資産：不動産（国内不動産信託受益権）
- (2) 資産名称：カナート洛北
- (3) 取得価格：8,800 百万円（土地：5,297.6 百万円、建物：3,502.4 百万円）※1
- (4) 売買契約締結日：平成 24 年 6 月 25 日
- (5) 取得日：平成 24 年 7 月 4 日（引渡決済日）
- (6) 取得先：三井不動産株式会社※2
- (7) 取得資金：自己資金及び借入金により取得
- (8) 支払方法：引渡時一括

※1 取得諸経費、固定資産税及び都市計画税精算金並びに消費税等を除いた額を記載しています。

※2 後記 5. 取得先の概要をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の基本方針」及び「投資態度」に基づき取得するものです。なお、本物件取得に際して本投資法人の資産運用会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が特に評価した点は以下の通りです。

(1) 商圏の概要

本物件は JR 京都駅から北東 8km 程度、京阪線・叡山電鉄「出町柳」駅から徒歩 15 分程度の距離、鴨川に繋がる高野川に面する緑あふれる住宅地に所在します。川端通りに面しているほか、東大路通り及び国道 367 号線にも近接していることから自動車によるアクセサビリティは良好な環境にあります。

商圏人口は 1km 圏で約 40 千人、3km 圏で 203 千人と良好な人口ボリュームを有している一方で、京都市においては条例等によって大型商業施設の開発が制限されているため、周辺の競合環境は緩やかな状況です。

ご注意:この文書は、資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 物件の特徴

「イズミヤ」の食品スーパーを核店舗として、「ユニクロ」、「ABCマート」、「キディランド」等ファミリー層をターゲットとしたテナントを中心に約70のバラエティ豊かな店舗を導入したネイバーフッドSCです。大型のショッピングセンターが少ないエリアにおいて駐車場台数も約800台（隣接ホテルの駐車場を含みます。）を収容できることから希少価値の高い商業施設です。

3. 新規取得資産の内容

(1) 不動産の内容

資産の種類	不動産信託受益権	
所在地 (登記簿上の表示)	京都府京都市左京区高野西開町36番1, 2, 3, 4, 7	
土地	面積	12,879.72 m ² (公簿面積)
	用途地域	近隣商業地域
	容積率	300%
	建ぺい率※1	80%
	所有形態	所有権
建物	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
	建物竣工日	平成12年11月29日
	延床面積	46,750.90 m ² (公簿面積)
	用途	店舗、駐車場
	所有形態	所有権
設計者	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	
施工者	鹿島建設株式会社	
建築確認機関	株式会社京都確認検査機構	
取得価格	8,800百万円	
不動産鑑定評価額	8,800百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
地震PML	9%	
担保設定の有無	なし	

※1 北西側公道との境界から20mまでの区域が風致地区第4種地域に該当しており、建ぺい率について40%以下に制限されます。

(2) 賃貸借の概要

賃貸人	三井住友信託銀行株式会社
賃借人	イズミヤ株式会社
契約種類	建物賃貸借契約
契約期間	20年間（平成32年11月29日まで）
年間賃料※1	578百万円（固定賃料）＋売上歩合賃料
賃料改定	3年毎
中途解約	原則不可
敷金	1,100百万円
保証金	なし
テナントの総数	1
賃貸可能面積	48,303.21 m ²
賃貸面積	48,303.21 m ²
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）

※1 売上歩合賃料は想定していません。

4. 取得の意義

本物件の取得は、中長期にわたり安定した収益を確保することを目的とするという本投資法人の投資方針に基づくものです。また、本物件の取得により、資産規模の拡大とともに、ポートフォリオの分散化・多様化等、既存ポートフォリオの質と収益性及び安定性を維持及び向上させることが可能となります。

5. 取得先の概要

商号	三井不動産株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
代表者	代表取締役社長 菰田 正信
資本金	174,296百万円
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）
主な事業内容	不動産の取得、所有、処分、賃借、分譲及び管理
本投資法人又は本資産運用会社との関係	本資産運用会社の100%親会社
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、平成23年12月末日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の7.53%の投資口を保有しております。また、当該会社は、資産運用会社の発行済株式の全部を保有しております。
人的関係	平成23年12月末日現在において、資産運用会社の従業員のうち8名（非常勤役員を除きます。）が当該会社からの出向者です。
取引関係	平成23年12月期において、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は資産運用会社の親会社です。

ご注意:この文書は、資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

6. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	カナート洛北（不動産信託受益権の準共有持分①（持分割合2分の1）） （京都府京都市左京区高野西開町36番1, 2, 3, 4, 7）	
物件所有者等の 状況	現信託受益者	前信託受益者
会社名・氏名	三井不動産株式会社	—
特別な利害関係に ある者との関係	本資産運用会社 の100%親会社	—
取得経緯 ・理由等	受益権売買	—
取得価格※1	—	—
取得時期	平成20年5月30日	—

※1 現信託受益者が1年を超えて保有しているため、記載を省略しています。

物件の名称 (所在地)	カナート洛北（不動産信託受益権の準共有持分②（持分割合2分の1）） （京都府京都市左京区高野西開町36番1, 2, 3, 4, 7）		
物件所有者等の 状況	現信託受益者	前信託受益者	前々信託受益者
会社名・氏名	三井不動産株式会社	日本商業施設ファンド 投資法人	洛北プロパティーズ・ ツヴァイ有限会社
特別な利害関係に ある者との関係	本資産運用会社の 100%親会社	本資産運用会社の100% 親会社である三井不動 産株式会社が出資 ・設立した投資法人	本資産運用会社の100% 親会社である 三井不動産株式会社が 匿名組合出資を行って いる特別目的会社
取得経緯 ・理由等	受益権売買	受益権売買	受益権売買
取得価格※1	—	—	—
取得時期	平成20年3月21日	平成18年5月31日	平成17年5月30日

※1 現信託受益者が1年を超えて保有しているため、記載を省略しています。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. SCマネジメント契約の締結

本投資法人は、商業施設の運営管理に関して本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社のノウハウを活用することを目的として、三井不動産株式会社との間でSCマネジメント基本契約書を締結しています。当該基本契約書の定めに基づき、今回取得資産についての詳細な業務内容等（プロパティマネジメント業務を含みます。）を定めたSCマネジメント契約を締結します。

9. 利害関係人等との取引について

本物件の取得先は、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に規定される利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は利害関係人等取引規程に則り、平成 24 年 6 月 22 日開催のコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会において当該契約締結を決議しています。

上記 8. 記載の SC マネジメント契約の締結についても三井不動産株式会社が本資産運用会社の利害関係人等取引規程に規定される利害関係人等に該当することから、同様の手続を経て決定の上、契約を締結します。なお、三井不動産は SC マネジメント業務の一部を三井不動産グループの同業務専門の会社であるフロンティアリート SC マネジメント株式会社に再委託しています。

10. 今後の見通し

平成 24 年 12 月期の本投資法人運用状況の予想については、本日公表した「平成 24 年 12 月期の運用状況の予想について」をご参照ください。

以 上

<添付資料>

【資料 1】 不動産鑑定評価書の概要

【資料 2】 新規取得資産の案内図及び外観写真

【資料 3】 新規取得資産を含めたポートフォリオの概要

* 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のウェブサイト : <http://www.frontier-reit.co.jp/>

【資料 1】 不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	8,800,000,000 円
価格時点	平成 24 年 6 月 1 日
直接還元法による収益価格	8,830,000,000 円
運営純収益	492,411,000 円
純収益	494,610,000 円
還元利回り	5.6%
DCF 法による収益価格	8,760,000,000 円
割引率	5.2%
最終還元利回り	5.6%

ご注意:この文書は、資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【資料2】新規取得資産の案内図及び外観写真



ご注意:この文書は、資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【資料3】新規取得資産を含めたポートフォリオの概要

資産名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円) ※1	比率 (%) ※2
イオン品川シーサイドショッピングセンター	東京都品川区	平成16年8月9日	20,100	8.2
イオン茨木ショッピングセンター	大阪府茨木市	平成16年8月9日	18,100	7.4
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	平成16年8月9日	11,000	4.5
イオン秦野ショッピングセンター	神奈川県秦野市	平成16年8月9日	9,300	3.8
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	平成16年8月9日	4,810	2.0
上池台東急ストア	東京都大田区	平成16年8月9日	1,490	0.6
ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市	平成17年8月29日	2,130	0.9
イオンモールナゴヤドーム前	愛知県名古屋	平成18年3月23日	24,800	10.1
サミットストア滝野川紅葉橋店	東京都北区	平成18年9月29日	3,100	1.3
スポーツクラブルネサンス広島	広島県広島市	平成19年4月13日	1,940	0.8
フレスポ鳥栖(底地)	佐賀県鳥栖市	平成19年11月8日	3,178	1.3
ゆめタウン広島	広島県広島市	平成20年2月19日	23,200	9.4
WV SAKAE(ウーブサカエ)	愛知県名古屋	平成20年7月4日	7,300	3.0
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区	平成20年7月4日	3,560	1.4
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	平成20年7月10日	19,900	8.1
コストコホールセール入間倉庫店(底地)	埼玉県入間市	平成20年7月10日	2,600	1.1
UT STORE HARAJUKU	東京都渋谷区	平成20年10月15日	3,100	1.3
イトーヨーカドー東大和店	東京都東大和市	平成21年1月13日	11,600	4.7
イオンタウン田無芝久保	東京都西東京市	平成21年2月18日	3,100	1.3
T S U T A Y A 福岡天神	福岡県福岡市	平成21年12月16日	3,700	1.5
三井ショッピングパークららぽーと磐田	静岡県磐田市	平成22年7月2日	15,200	6.2
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成22年7月2日	13,600	5.5
志村ショッピングセンター	東京都板橋区	平成23年1月18日	4,430	1.8
三井ショッピングパークララガーデン春日部	埼玉県春日部市	平成23年2月16日	10,000	4.1
サミットストア横浜岡野店(底地)	神奈川県横浜市	平成24年2月24日	5,700	2.3
V I O R O	福岡県福岡市	平成24年2月28日	10,100	4.1
カナート洛北	京都府京都市	平成24年7月4日	8,800	3.6
合計			245,838	100.0

※1 取得価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

※2 比率は取得価格を前提とした構成比率で、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意:この文書は、資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。